

30.12.2015 5357/02

**РЕШЕНИЕ**

**по делу №425-15/02АЗ**

г. Орел

***Резолютивная часть решения оглашена 17.12.2015***

***Решение в полном объеме изготовлено 30.12.2015***

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии - <...>, и.о. руководителя управления,

члены Комиссии - <...>, главный специалист-эксперт управления,

- <...>, ведущий специалист-эксперт управления,

- <...>, специалист 1 разряда управления,

рассмотрев дело № 425-15/02 АЗ, возбужденное по признакам нарушения ООО «Орловская теплосетевая компания» (302006, г. Орёл, ул. Энергетиков, д. 2 «а»; ОГРН 1105742002211, ИНН 5751040239; далее – ООО «ОТСК») и ООО «Управляющая компания «Ремонтное строительное управление №1» (302028, г. Орел, ул. Максима Горького, д. 17; ОГРН 1105753000836, ИНН 5753052399; далее – ООО УК «PCY №1») пункта 1 части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившимся в ограничении конкуренции на рынке услуг управления эксплуатацией жилого фонда путем навязывания собственникам (нанимателям) помещений многоквартирного дома № 74/А по улице Наб. Дубровинского в городе Орле (далее – МКД № 74/А) условий договора, невыгодных для них, в присутствии Заявителей: <...>, <...>, Ответчиков: директора ООО УК «PCY № 1» <...>, представителя ООО «ОТСК» по доверенности – <...>:

### **УСТАНОВИЛА:**

Дело № 425-15/02 АЗ было возбуждено в соответствии с приказом Орловского УФАС России от 09.11.2015 № 232 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения ООО УК «PCY №1» и ООО «ОТСК» пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции по результатам полученных в ходе рассмотрения коллективного заявления граждан – собственников и пользователей жилых помещений в МКД №74/А на неправомерные, по их мнению действия ООО УК «PCY №1» и ООО «ОТСК», выразившиеся в самовольной передаче без согласия собственников помещений в МКД №74/А полномочий и функций по расчету и приему платежей за оказанные услуги по горячему водоснабжению и отоплению МКД №74/А от ООО УК «PCY № 1» к ООО «ОТСК».

В ходе рассмотрения коллективного заявления граждан было установлено, что ООО УК «PCY №1» является управляющей организацией по управлению МКД № 74/А. Между обществом и собственниками (нанимателями) помещений заключен договор управления многоквартирным домом (далее – Договор управления). Согласно пункту 4.1.7. Договора управления Управляющая компания обязуется организовывать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, при этом Управляющая организация выступает агентом Собственников при заключении договоров по теплоснабжению, водоотведению, газоснабжению с ресурсоснабжающими организациями. В соответствии с пунктом 4.1.12 договора управления ООО УК «PCY №1» обязуется производить начисление платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе управление МКД, обеспечивая выставление платежного документа до последнего числа текущего месяца за текущий месяц. Согласно пункту 4.1.13. Договора управления ООО УК «PCY №1» обязуется производить сбор установленных платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, в

том числе управление МКД в пользу исполнителей работ (услуг) поставщиков коммунальных и иных ресурсов. В соответствии с пунктом 4.1.14. Договора управления ООО УК «PCY №1» в случае обеспечения выполнения работ и оказания жилищно-коммунальных услуг на основании договоров с третьими лицами (исполнителями работ, услуг, поставщиками ресурсов) в интересах Собственника и иных пользователей помещений, обязано организовывать перечисление платы за вышеуказанные работы и услуги их исполнителям, без аккумуляирования средств на счетах Управляющей компании.

Между ООО УК «PCY №1» и ООО «ОТСК» заключен агентский договор №2015/2 от 29.01.2014, согласно которому Агент (ООО «ОТСК») принимает на себя обязательство от своего имени, но за счет Принципала (ООО УК «PCY №1») выполнять комплекс работ по расчету размера платы в соответствии с действующим законодательством, изготовлению и доставке платежных документов потребителям, проживающим в МКД, потребляющим тепловую энергию для отопления, а Принципал обязуется выплачивать Агенту вознаграждение за выполненные работы.

Согласно пункту 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами, если установлено, что такие соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции. К таким соглашениям могут быть отнесены в частности, соглашения о навязывании контрагенту условий договора, не выгодных для него или не относящихся к предмету договора (необоснованное требование о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе, имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товаров, в которых контрагент не заинтересован, и другие требования).

В силу пункта 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции под признаками ограничения конкуренции понимаются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбрать один из трех способов управления жилым домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным

кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

В соответствии с частями 2, 7 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ и статьей 171 ЖК РФ.

Частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ предусмотрено, что на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

Из вышеприведенных положений действующего законодательства Российской Федерации следует, что собственники помещений в многоквартирном доме должны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги (далее – ЖКУ) управляющей организации, которая управляет данным домом. Плата иным организациям может вноситься только на основании решения собрания собственников жилья.

Как следовало из имеющихся материалов и документов, ООО «ОТСК» и ООО УК «РСУ №1» своими действиями фактически подменили волю собственников (нанимателей) помещений в МКД №74/А, самостоятельно приняв решение о способе исполнения обязательств потребителям ЖКУ путем внесения платы за тепловую энергию для отопления непосредственно ресурсоснабжающей организации, не являющейся стороной управления МКД №74/А.

Навязывание потребителям требований о перечислении денежных средств за

услуги по тепловой энергии для отопления на расчетный счет ООО «ОТСК» (фактический отказ управляющей компанией от осуществления своих функций (самостоятельных действий) на рынке услуг управления эксплуатацией жилого фонда, допуск к осуществлению названных функций посторонних (с точки зрения ответственности перед жильцами) лиц, что привело к изменению общих условий обращения товара на товарном рынке) противоречит положениям пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, в действиях ООО УК «PCY №1» и ООО «ОТСК» в рамках заключенного агентского договора №2015/2 от 09.01.2014 Орловским УФАС России были усмотрены признаки нарушения пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции в части навязывания собственникам (нанимателям) помещений МКД №74/А условий договора, невыгодных для них.

В связи с чем, определением от 09.11.2015 в отношении ООО «ОТСК» и ООО УК «PCY №1» было возбуждено дело № 425-15/02 АЗ по признакам нарушения пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции. Дело № 425-15/02 АЗ было назначено к рассмотрению на 26.11.2015.

В ходе рассмотрения дела № 425-15/02 АЗ 26.11.2015 Заявители пояснили, что у жильцов МКД № 74/А отсутствуют претензии к ООО «ОТСК» и ООО УК « PCY № 1» по заключенному агентскому договору, а также по вопросу правомерности/неправомерности требования ООО «ОТСК» оплаты услуги по отоплению на расчётный счет ООО «ОТСК». Основная претензия у жильцов МКД № 74/А к ООО «ОТСК» связана с высоким размером платы за оказанные услуги по предоставлению тепловой энергии на подогрев воды. Как указали Заявители, в МКД № 74/А установлены: общедомовой прибор учета горячей воды и отопления; общедомовой прибор учета по горячей воде. В результате установки указанных приборов жители посчитали, что они будут производить оплату в меньшем размере, по сравнению с тем, когда приборы учета отсутствовали. Так же Заявителями в ходе рассмотрения дела 26.11.2015 были представлены в материалы дела копии ответов УФСБ России по Орловской области и Управления государственной жилищной инспекции по Орловской области по результатам рассмотрения заявления, аналогичного тому, которое поступило в Орловское УФАС России. УФСБ России по Орловской области сообщило, что в заявлении содержатся вопросы, решение которых не входит в компетенцию органов федеральной службы безопасности. Ответ Управления государственной жилищной инспекции по Орловской области носил разъяснительный характер, поэтому Заявители ещё раз обратились в указанный орган по тому же вопросу. Данное обращение на момент рассмотрения настоящего дела 26.11.2015 находилось в стадии рассмотрения.

Представители ООО «ОТСК» выразили мнение, что агентский договор, заключенный между ООО «ОТСК» и ООО УК «PCY № 1», не только не ущемляет интересы жильцов МКД № 74/А, но и защищает их интересы, так как если бы оплата жильцами производилась ООО УК «PCY № 1», то управляющая компания несла бы дополнительные расходы на платежных агентов, на выписку квитанций, на доставку квитанций, которые бы она компенсировала из расходов на техническое обслуживание МКД № 74/А. В материалах дела имеется копия протокола общего собрания жителей МКД № 74/А, согласно которому жителями принято решение об оплате коммунальных ресурсов непосредственно поставщикам ресурсов.

Также представители ООО «ОТСК» пояснили, что «МКД №74/А оборудован водонагревателем горячего водоснабжения, входящим в состав общего имущества. Коммунальная услуга горячее водоснабжение осуществляется жильцами дома самостоятельно. ООО «ОТСК» осуществляет расчет начислений за тепловую энергию на подогрев воды в соответствии с пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011. Расчетный период – календарный месяц».

Директор ООО УК «РСУ № 1» <...> пояснил, что расчеты за тепло, используемое на подогрев воды, осуществляются по показаниям приборов учета и в соответствии с действующим законодательством; Агентский договор заключен в соответствии с нормами жилищного законодательства и не ущемляет права жильцов МКД № 74/А; в материалы дела ранее была представлена копия протокола б/н б/д, в соответствии с которым на собрании собственником МКД № 74/А было принято решение вносить оплату за коммунальные услуги по квитанциям, выставляемых поставщиками ресурсов.

Заслушав Заявителей и представителей Ответчиков, рассмотрев представленную информацию и документы, Комиссия пришла к выводу о том, что для принятия решения по делу необходимо получение дополнительной информации. Определением от 26.11.2015 у <...> была запрошена надлежащим образом заверенная копия повторного обращения в Управление государственной жилищной инспекции по Орловской области, а у ООО «ОТСК» - надлежащим образом оформленный расчет платы за тепловую энергию на подогрев воды за июнь, июль, октябрь 2015 года для абонентов <...> (кв. <...>), <...> (кв. <...>) и <...> (кв. <...>), проживающих в МКД № 74/А.

Также Орловским УФАС России был направлен соответствующий запрос информации в Управление государственной жилищной инспекции Орловской области.

03.12.2015 гр. <...> представила в адрес Орловского УФАС России копии повторного обращения в Управление государственной жилищной инспекции по Орловской области и ответа Управления государственной жилищной инспекции Орловской области.

10.12.2015 ООО «ОТСК» был представлен запрошенный Орловским УФАС России помесечный расчёт платы на подогрев воды для абонентов МКД № 74/А.

17.12.2015 в Орловское УФАС России при помощи факсимильной связи поступили запрошенные материалы из Управления государственной жилищной инспекции Орловской области.

В ходе анализа представленных документов и информации было установлено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Пунктом 1 статьи 8 ГК РФ установлено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В силу пунктов 1, 4 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственникам помещений в МКД предоставлено право выбрать один из трех способов управления жилым домом: непосредственное управление собственниками помещений в МКД; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ одним из существенных условий договора управления МКД является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

В соответствии с частями 2, 7 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления МКД либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Собственники помещений в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ и статьей 171 ЖК РФ.

Частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ предусмотрено, что на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

В редакции, действовавшей до 30.06.2015 (в том числе в период заключения агентского договора), частью 7.1 статьи 155 ЖК предусматривалось, что «На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям».

Из вышеприведенных положений действующего и действовавшего законодательства Российской Федерации следует, что собственники помещений в МКД должны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги управляющей организации, которая управляет данным домом. Плата иным организациям может вноситься только на основании решения собрания собственников жилья.

В материалы дела было представлено такое решение собрания собственников жилья - копия протокола собрания собственников МКД № 74/А, в соответствии с которым собственников помещений в МКД № 74/А было принято решение о внесении платы за коммунальные услуги по квитанциям, выставляемым поставщиками ресурсов.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела было установлено, что основным вопросом у жильцов МКД № 74/А к ООО «ОТСК» является высокий, по их мнению, размер платы за оказанные услуги по предоставлению тепловой энергии на подогрев воды, а не вопрос правомерности/неправомерности требования ООО «ОТСК» по оплате услуг по отоплению на расчётный счет ООО «ОТСК».

По вопросу размера за поставленную тепловую энергию на подогрев воды в МКД № 74/А 17.12.2015 в ходе рассмотрения настоящего дела было установлено, что 14.12.2015 гр. <...> и гр. <...> знакомы с материалами дела 425-15/02 АЗ, в том числе с представленными ООО «ОТСК» расчетами платы за тепловую энергию на подогрев воды за июнь, июль, октябрь 2015 года для абонентов <...> (кв. <...>), <...> (кв. <...>) и <...> (кв. <...>), проживающих в МКД № 74/А, и согласились, что все представленные в расчетах показатели являются достоверными и к расчетам у граждан претензий нет.



Таким образом, как свидетельствуют факты, установленные при рассмотрении настоящего дела, в действиях ООО «ОТСК» и ООО УК «РСУ № 1» признаки нарушения пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в ограничении конкуренции на рынке услуг управления эксплуатацией жилого фонда путем навязывания собственникам (нанимателям) помещений МКД № 74/А условий договора, невыгодных для них, отсутствуют.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 41.1, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### РЕШИЛА:

Дело № 425-15/02А3 производством прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в действиях ООО «ОТСК» и ООО «УК «РСУ № 1» при заключении агентского договора от 29.01.2014 № 2015/2.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

(отсутствовала) <...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Орловской области.

**Примечание.** За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.